



2013 ГОД РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- По итогам 2013 г. в эксплуатацию введено около 888 тыс. м² офисов классов А и В (прошлогодний прогноз оправдался). Это почти на 40% превышает аналогичный показатель 2012 г. и является максимальным значением с 2010 г. Общий объем качественных офисных площадей в Москве по итогам 2013 г. составил порядка 13,3 млн. м².
- Объем сделок по аренде и продаже офисных площадей классов А и В в Москве по итогам 2013 г. составил порядка 750 тыс. м². На протяжении года мы отмечали сокращение спроса по сравнению с прошлым годом и, несмотря на традиционно высокую активность на рынке во II полугодии, годовое снижение показателя составило около 20%.
- Средневзвешенная ставка аренды на офисные помещения класса А к концу 2013 г. достигла значения 800 \$/м²/год, снизившись за год на 4%. В классе В средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды продемонстрировала небольшой рост в пределах 2% по сравнению с 2012 г. и достигла значения 492 \$/м²/год.

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Константин Лосюков,
Директор Департамен-
та офисной недви-
жимости Knight Frank

«Сегодня мы наблюдаем смещение баланса, которым характеризовался рынок в 2011–2012 гг. Неопределенность в экономике как России, так и западных стран отразилась на объемах поглощения в прошедшем году. На рынке сложилась ситуация, когда арендатор может выбирать из большого объема доступного на рынке предложения, а собственники многих зданий, в свою очередь, готовы предлагать привлекательные коммерческие условия.

В ближайшие годы мы ожидаем выхода на рынок большого количество качественных проектов, однако спрос, по нашим прогнозам, не будет превышать уровень 2013 г.»

Предложение

Общий объем качественных офисных площадей в Москве по итогам 2013 г. составил порядка 13,3 млн. м², из которых офисы класса А составляют 20%, а офисы класса В – 80%.

По итогам 2013 г. в эксплуатацию введено около 888 тыс. м² офисов классов А и В (прошлогодний прогноз оправдался). Это почти на 40% превышает аналогичный показатель 2012 г. и является максимальным значением с 2010 г. По сравнению с концом 2012 г. объем предложения качественных офисов в Москве увеличился на 7%.

Увеличение объемов нового строительства в 2013 г. по сравнению с 2011 г. и 2012 г. связано с «эффектом отложенного предложения»: сокращение спроса и доступного финансирования в 2008–2009 гг., а также смена московской администрации в 2010 г. привели к тому, что в эти годы реализация многих объектов была приостановлена, а новых проектов практически не было. Поскольку строительство офисного здания занимает 2–3 года, то эти явления привели к сокращению объемов ввода в эксплуатацию в 2010–2012 гг.

Основные показатели. Динамика

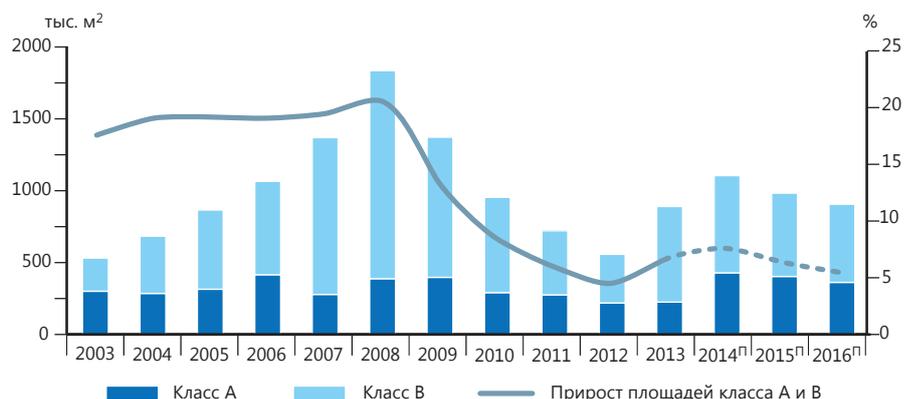
Показатель	Класс А	Класс В
Общий объем качественных площадей, тыс. м ²	13 336	
в том числе, тыс. м ²	2 683	10 653
Введено в эксплуатацию в 2013 г., тыс. м ²	888	
в том числе, тыс. м ²	225	663
Доля свободных площадей, %	16,2	11,5
	+3,6 п.п.*	-3,0 п.п.*
Средние запрашиваемые арендные ставки**, \$/м ² /год	800	492
	-3,9%*	+1,9%*
Диапазон запрашиваемых арендных ставок**, \$/м ² /год	400–1 200 (1 000–1 300***)	300–1 000
Ставки операционных расходов, \$/м ² /год	110–190	80–120

* Изменение по сравнению с показателем IV квартала 2012 г.
 ** Без учета операционных расходов и НДС (18%). В ставке операционных расходов не учтены изменения, связанные с повышением налога на имущество
 *** Диапазон запрашиваемых арендных ставок на премиальные помещения с отделкой
 Источник: Knight Frank Research, 2014

Что касается территориального распределения нового предложения, то мы по-прежнему наблюдаем усиливающуюся децентрализацию рынка. Доля офисных площадей, введенных в эксплуатацию внутри Садового кольца, по итогам 2013 г. не превысила 15% в общем объеме нового

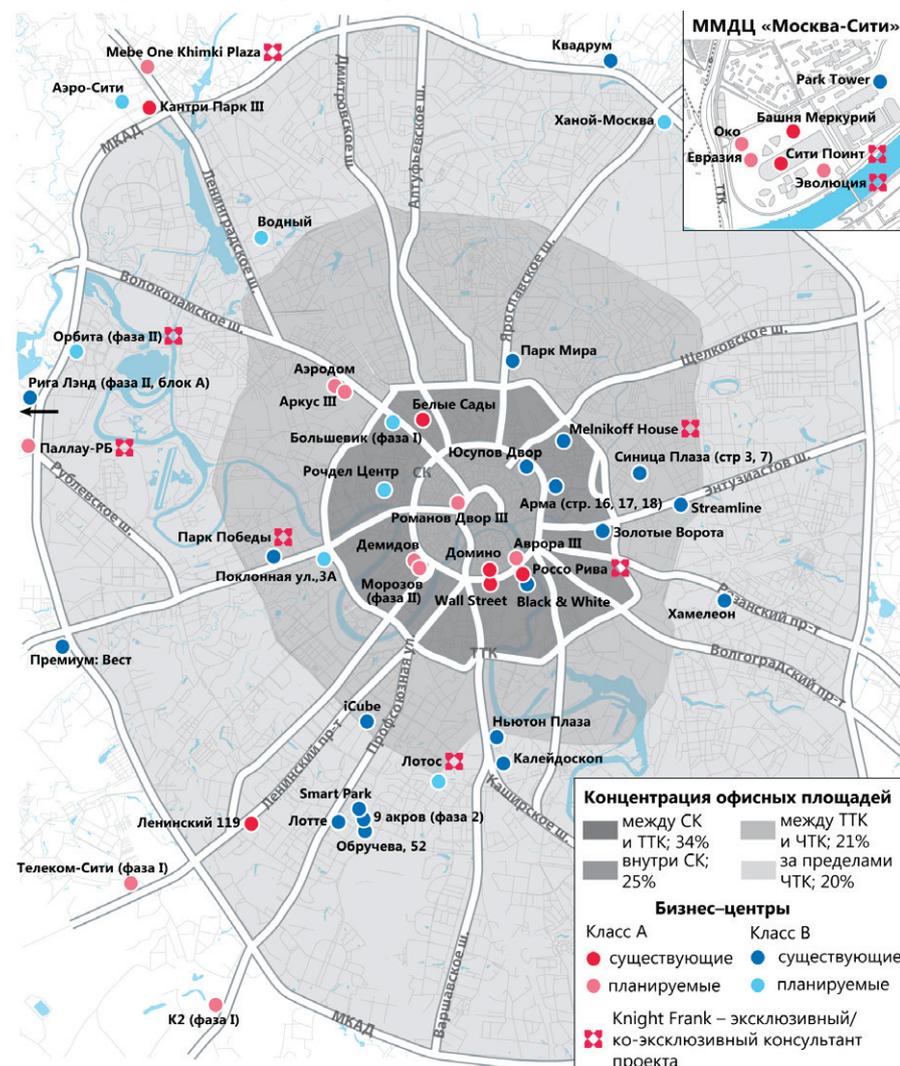
предложения, и мы ожидаем дальнейшего снижения этого показателя. Однако до конца 2015 г. в пределах Садового кольца планируется завершение строительства и реконструкции офисных зданий общей площадью более 200 тыс. м² несмотря на меры московских властей по ограничению

Объем ввода качественных офисных площадей в 2013 г. впервые за 5 лет продемонстрировал положительную динамику



Источник: Knight Frank Research, 2014

Ключевые офисные объекты, введенные в эксплуатацию* в 2013 г. и планируемые к вводу в эксплуатацию в 2014 г.



* Офисные объекты, получившие Акт ввода в эксплуатацию в 2013 г. Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г. Источник: Knight Frank Research, 2014

нового строительства в центральной части Москвы.

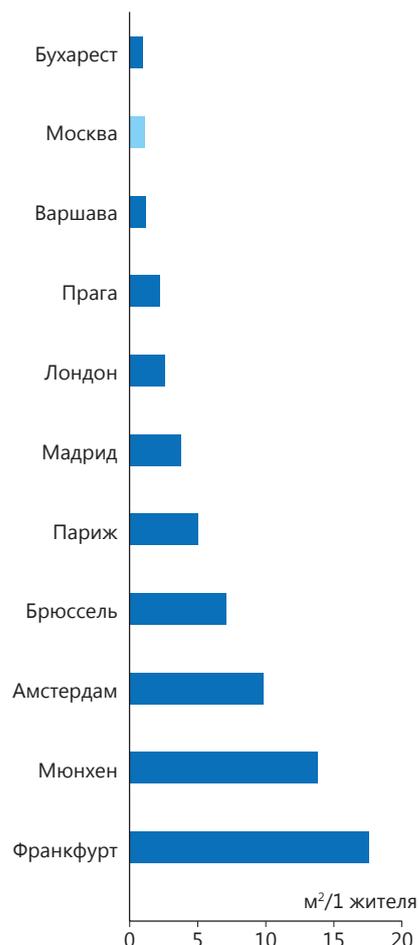
В течение года девелоперы анонсировали ряд новых и возобновление строительства ранее приостановленных проектов. По-прежнему зонами наиболее активного строительства офисов являются территории, расположенные вдоль Ленинградского направления, и ММДЦ «Москва-Сити». Стоит отметить активное развитие децентрализованных объектов на юго-западе Москвы, где на присоединенных территориях вблизи МКАД ведется строительство нескольких бизнес-парков, суммарная офисная площадь которых составит почти 250 тыс. м².

Необходимо подчеркнуть, что обеспеченность офисными площадями на душу населения в Москве все еще находится на низком уровне относительно развитых рынков мировых столиц, несмотря на то, что офисный рынок Москвы интенсивно развивается.

В 2013 г. усилиями Московского Исследовательского Форума¹ была обновлена разработанная в 2003 г. и доработанная

¹ Московский Исследовательский Форум (Moscow Research Forum) функционирует с 2003 г. и в настоящее время объединяет аналитические подразделения пяти ведущих международных консалтинговых компаний: CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, Knight Frank. Классификация офисных зданий была разработана участниками Форума в 2003 г. и доработана в 2006 и в 2013 гг.

Обеспеченность офисными площадями сохраняется на низком уровне относительно европейских городов



Источник: Knight Frank Research, 2014

в 2006 г. классификация офисных зданий. Требования, предъявляемые к офисным зданиям класса А, ужесточились, и не соответствующие новым критериям здания были отнесены к классу В. Таким образом общий объем предложения качественных офисных площадей, соответствующих классу А, в середине 2013 г. сократился примерно на 3%, а по итогам года составил 2 683 млн м² против 2 557 млн м² в конце 2012 г.

2013 ГОД РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

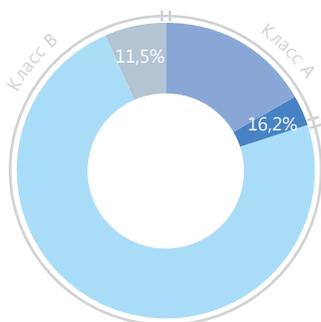
Спрос

Объем сделок по аренде и продаже офисных площадей классов А и В в Москве по итогам 2013 г. составил порядка 750 тыс. м². На протяжении года мы отмечаем сокращение спроса по сравнению с прошлым годом и, несмотря на традиционно высокую активность на рынке во II полугодии, годовое снижение показателя составило около 20%.

Осторожность, с которой компании выходят на рынок, и стремление оптимизировать офисное пространство с целью сокращения расходов на аренду вызвано, прежде всего, ситуацией неопределенности как в глобальной, так и в российской экономике. При этом количество сделок остается практически неизменным и снижение спроса происходит по большей части за счет сокращения арендуемых площадей: по сравнению с прошлым годом в 2013 г. средний размер сделки сократился почти на четверть и составил 1,4 тыс. м².

Доля вакантных площадей в офисных центрах классов А и В в течение 2013 г. имела разнонаправленную динамику. По сравнению с IV кварталом 2012 г. уровень свободных площадей в бизнес-центрах класса А вырос на 3,6 п. п. и составил 16,2%. Такой рост вызван вводом в эксплуатацию нескольких офисных зданий большой площади на фоне сокращения объема спроса. Сейчас на рынке отмечается ситуация, когда заключение предварительных договоров аренды офисных помещений до момента ввода зданий в эксплуатацию не является распространенной практикой, поэтому пополнение общего объема пред-

Соотношения общего объема предложения и доли вакантных площадей по классам

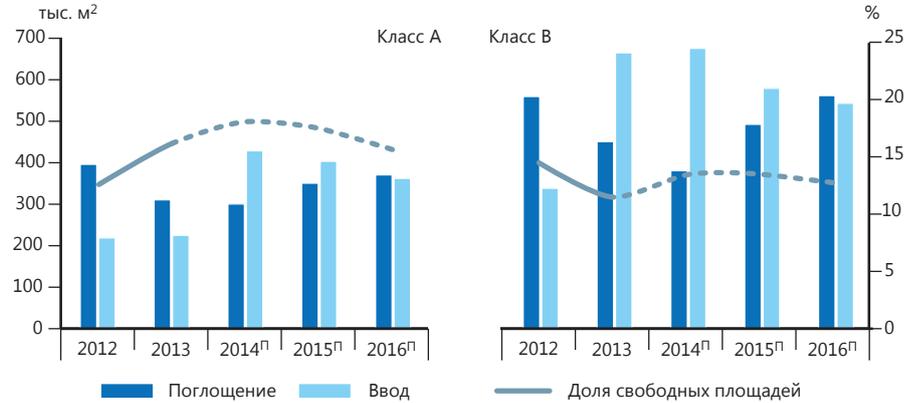


Класс А
 ■ Площади, занятые арендаторами
 ■ Вакантные площади

Класс В
 ■ Площади, занятые арендаторами
 ■ Вакантные площади

Источник: Knight Frank Research, 2014

Доля вакантных площадей в офисах классов А и В в 2013 г. демонстрировала разнонаправленную динамику



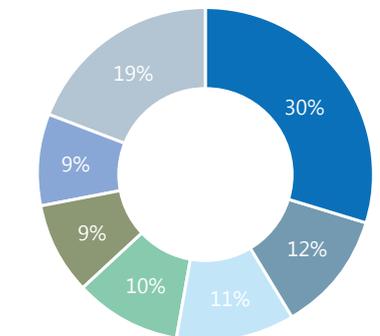
Источник: Knight Frank Research, 2014

ложения крупными объектами приводит к увеличению доли вакантных площадей.

В свою очередь, доля свободных площадей в офисах класса В по итогам 2013 г. продемонстрировала наименьшее за последние 6 лет значение: за год показатель снизился на 3,0 п.п. и достиг на конец рассматриваемого периода уровня 11,5%. Такая ситуация объясняется стремлением ряда компаний переехать в более привлекательные по соотношению «цена-качество» бизнес-центры класса В, в связи с чем происходит увеличение объемов поглощения офисных площадей этого класса. Такие объекты привлекают арендаторов более низкой ставкой аренды, возможностью арендовать офисные блоки с отделкой и большим выбором, чем в классе А. Кроме того, в условиях не очень стабильной экономической ситуации некоторые частные инвесторы, желая диверсифицировать портфели своих активов, рассматривают возможность приобретения офисных помещений малой площади с целью последующей сдачи в аренду. Они также генерируют спрос на блоки в объектах именно класса В, поскольку в бизнес-центрах класса А покупка небольших помещений практически невозможна.

По итогам 2013 г. наиболее активными на рынке покупки и аренды офисных помещений были компании ИТ и телекоммуникационной индустрии, на чью долю пришлось 30% от общего объема сделок. Доля этих компаний не опускается ниже 20% на протяжении последних трех лет. Компании финансового сектора, напротив, продемонстрировали наименьшую за всю историю рынка офисной недвижимости активность, что может быть связано с неопределенностью и замедлением роста экономики страны. Доля финансовых организаций, традиционно поглощающих 15–25% офисных площадей, сократилась с 24% в 2012 г. до 9% по итогам 2013 г. Стабильный спрос на

Структура распределения объема поглощения офисных площадей по профилям арендаторов и покупателей



■ ИТ, телекоммуникационные и медиа компании
 ■ FMCG* и фармацевтические компании
 ■ Нефтяные и газовые компании
 ■ Производственные компании
 ■ Финансовые компании
 ■ B2B-компании: консалтинговые, юридические и страховые компании
 ■ Другие**

*Fast Moving Consumer Goods – товары массового спроса

**маркетинг, строительство, торговля, автомобили, логистика

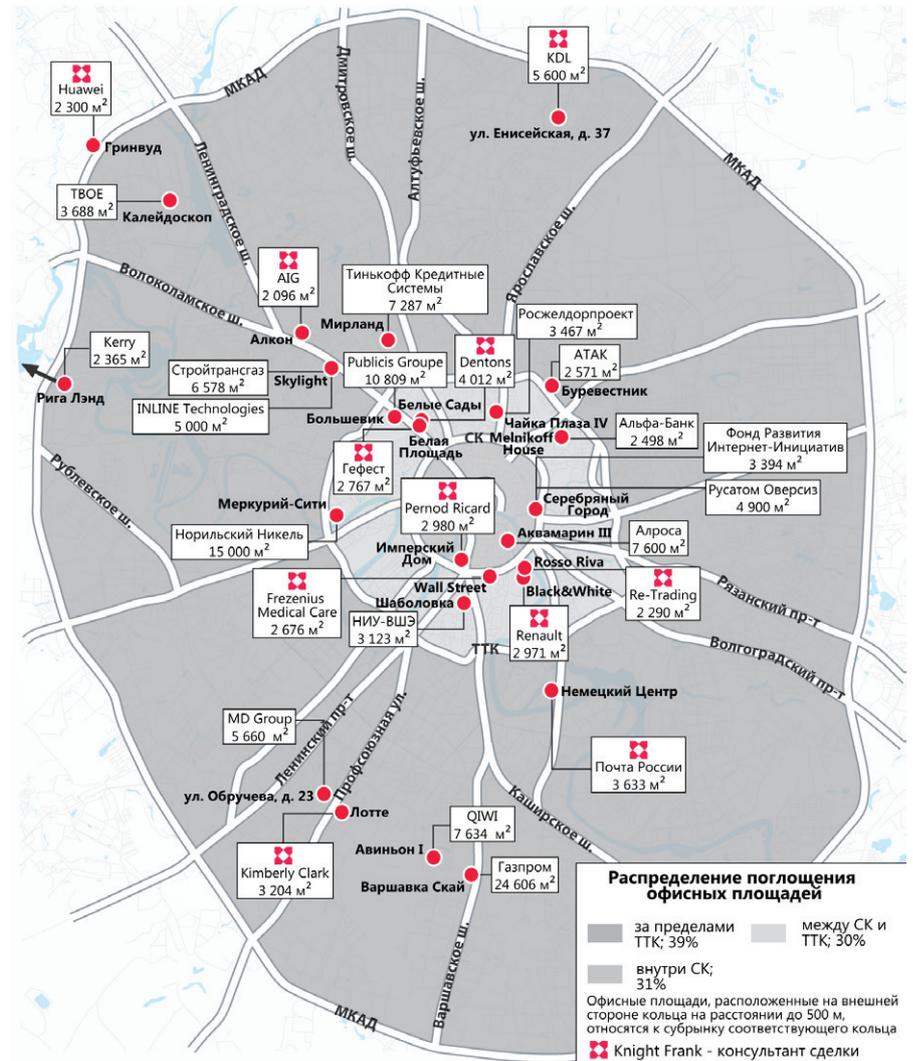
Источник: Knight Frank Research, 2014

офисные помещения продемонстрировали компании, предоставляющие B2B услуги, представители FMCG и производственные компании, чья суммарная доля составила чуть более 30% от всех арендованных и приобретенных в 2013 г. офисных площадей. Объем сделок с участием компаний, оперирующих в сфере добычи и переработки природных ресурсов, сократился по сравнению с прошлым годом почти в два раза. Однако именно сделки компаний этого сегмента стали крупнейшими в 2013 г. Так, дочерняя структура компании «Газпром» арендовала офис площадью почти 25 тыс. м² в бизнес-центре «Варшавка-SKY», а горно-металлургическая компания «Норильский никель» заключила крупную сделку по аренде офисных площадей в башне «Меркурий-Сити».

Что касается географического распределения, то более половины от общего объема сделок по аренде и покупке офисных площадей пришлось на объекты, расположенные внутри Третьего транспортного кольца.

Офисные помещения в Центральном деловом районе пользуются наибольшим спросом у представителей банковского сектора и компаний B2B. Это организации, для которых важно престижное местоположение и развитая инфраструктура. Однако несмотря на высокий спрос в центре города, доля арендованных и купленных офисных площадей в бизнес-центрах, расположенных в децентрализованных районах, растет. Так, на территории, расположенной между Третьим транспортным кольцом и МКАД, в 2013 г. было арендовано и куплено почти 40% от всего объема площадей. Арендаторов привлекают более доступные, по сравнению с таковыми в центральных объектах коммерческие условия, а также возможность найти офисные блоки большой площади.

Ключевые сделки по аренде и покупке офисных площадей, заключенные в 2013 г.

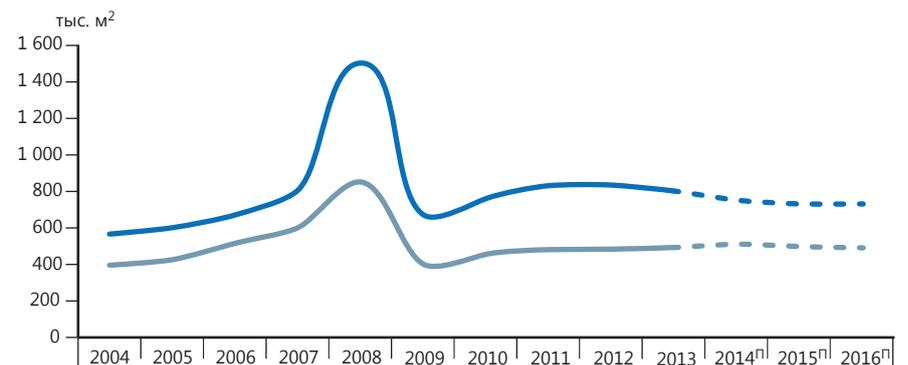


Источник: Knight Frank Research, 2014

Коммерческие условия

Средневзвешенная ставка аренды в офисах класса А к концу 2013 г. достигла значения 800 \$/м²/год, снизившись за год на 4%. Корректировка показателя произошла в значительной степени за счет изменения структуры предложения офисных площадей, а именно увеличения в общем объеме предложения класса А объектов, расположенных в удаленных районах города. Кроме того, понижательное воздействие на значение показателя оказывает сокращение спроса на офисные помещения класса А и увеличение доли вакантных площадей. По сравнению с концом 2012 г. диапазон запрашиваемых ставок аренды на офисы класса А расширился и составляет 400–1200 \$/м²/год (ранее он составлял 650–1 200 \$/м²/год).

Ставки аренды на офисы классов А и В впервые в истории рынка офисной недвижимости Москвы демонстрируют разнонаправленную динамику



Источник: Knight Frank Research, 2014

2013 ГОД РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

В свою очередь средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на офисные помещения класса В продемонстрировала небольшой рост в пределах 2% по сравнению с 2012 г. и достигла значения 492 \$/м²/год. Стоит отметить, что в 2013 г. была принята новая классификация офисных помещений и в общий объем предложения класса В были добавлены объекты с высокими ставками аренды, которые ранее относились к классу А. Диапазон ставок аренды на офисы класса В увеличился и составляет 300–1 100 \$/м²/год (ранее 260–650 \$/м²/год).

Мы по-прежнему наблюдаем сильную дифференциацию арендных ставок в зависимости от местоположения офисного центра: ставки аренды на офисы класса В с премиальным местоположением могут достигать уровня показателя офисов класса А, имеющих схожее местоположение, даже несмотря на разницу в качестве проекта.

Разнонаправленная динамика показателя ставок аренды на офисы классов А и В наблюдается впервые и связана как с технической коррекцией, произошедшей ввиду проведенной реклассификации офисных центров, так и с динамикой спроса. Спрос на объекты класса А сокращается, в то время как в сегменте класса В этот показатель довольно стабилен.

Прогноз

В 2014 г. ко вводу в эксплуатацию заявлено примерно 1,25 млн. м² (из них около 430 тыс. м² – объекты класса А). В ситуации

В 2014 г. запланированный объем ввода в эксплуатацию, вероятнее всего, превысит объем поглощения и доля вакантных площадей несколько вырастет



Источник: Knight Frank Research, 2014



относительно невысокого спроса и отсутствия предварительных договоренностей об аренде объекта собственник может увеличивать срок строительства, поскольку налоговая нагрузка при сдаче объекта в эксплуатацию увеличивается. Таким образом, объем нового предложения будет в определенной степени регулироваться наличием платежеспособного спроса и реальный объем нового предложения может быть ниже.

В 2013 г. спрос на качественную офисную недвижимость был довольно умеренным и его объем в 2014 г. будет во многом зависеть от экономической ситуации. В 2013 г. рост ВВП в России сократился до 1,4%, согласно предварительной оценке Министерства экономического развития. В 2014 г. МЭР прогнозирует постепенное увеличение темпов роста ВВП до уровня 2,5% в год. Однако мы не ожидаем повышения спроса на качественные офисные помещения в 2014 г.: вероятнее всего, большинство компаний будут по-прежнему

осторожны в части аренды и приобретения новых офисных площадей. На данный момент мы ожидаем, что спрос в 2014 г. сохранится на существующем уровне с тенденцией к понижению примерно на 10%, т. е. составит около 650–700 тыс. м².

Таким образом, объем спроса и предложения будут в определенной степени сбалансированы и доля вакантных площадей продемонстрирует слабый рост (около 2–2,5%) или останется на существующем уровне (около 16,2% в классе А и 11,5% в классе В по состоянию на конец 2013 г.).

Что касается ставок аренды, то мы ожидаем их снижения на 5–7% в классе А. В классе В они, вероятнее всего, будут скорректированы в меньшей степени (около 2–3%) или останутся стабильными. Однако помимо рыночных факторов (баланса спроса и предложения и динамики доли вакантных площадей) значение арендных ставок будет находиться под влиянием курса рубля по отношению к доллару. Поскольку большинство собственников качественных офисных объектов номинируют ставку аренды в долларах США, дальнейшее ослабление рубля приведет к корректировке ставок.

Кроме того, влияние на величину базовой ставки аренды окажут и изменения, произошедшие в налоговом законодательстве, вступившем в силу с января 2014 г. Теперь, согласно ФЗ№307 от 2 ноября 2013 г. «О внесении изменений в статью 12 части первой и главу 30 части второй Налогового кодекса Российской Федерации», налог на недвижимое имущество будет рассчитываться исходя не из балансовой, а из кадастровой стоимости объекта. Это может увеличить налоговую нагрузку на собственников объектов офисной и торговой недвижимости в несколько раз. Как правило, налог на имущество учтен в эксплуатационных расходах, поэтому его увеличение приведет к повышению их величины. В условиях достаточно умеренного спроса это может привести к снижению базовой величины ставки аренды в пользу увеличения эксплуатационных расходов.

Европа

Австрия
Бельгия
Великобритания
Германия
Ирландия
Испания
Италия
Монако
Нидерланды
Польша
Португалия
Россия
Румыния
Украина
Франция
Чешская республика
Швейцария

Африка

Ботсвана
Замбия
Зимбабве
Кения
Малави
Нигерия
Танзания
Уганда
Южная Африка

Ближний Восток

Бахрейн
ОАЭ

Азия и Тихоокеанский регион

Австралия
Вьетнам
Индия
Индонезия
Камбоджа
Китай
Малайзия
Новая Зеландия
Сингапур
Тайланд
Южная Корея

Америка и Канада

Бермудские острова
Канада
Карибские острова
США

Офисная недвижимость

Константин Лосюков
Директор
konstantin.losiukov@ru.knightfrank.com

Складская недвижимость

Вячеслав Холопов
Партнер, Директор, Россия и СНГ
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com

Торговая недвижимость

Сергей Гипш
Партнер, Директор, Россия и СНГ
sergey.gipsh@ru.knightfrank.com

Элитная жилая недвижимость

Елена Юргенева
Директор, Россия и СНГ
elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com

Международные инвестиции

Хайко Давидс
Партнер
heiko.davids@ru.knightfrank.com

Инвестиции и продажи

Евгений Семенов
Партнер, Директор, Россия и СНГ
evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com

Развитие бизнеса

Андрей Петров
Партнер
andrey.petrov@ru.knightfrank.com

Стратегический консалтинг

Константин Романов
Партнер, Директор, Россия и СНГ
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com

Оценка недвижимости

Ольга Кочетова
Директор, Россия и СНГ
olga.kochetova@ru.knightfrank.com

Управление недвижимостью

Дмитрий Атопшев
Партнер, Директор
dmitry.atopshev@ru.knightfrank.com

Управление проектами

Андрей Закревский
Партнер
andrew.zakrewsky@ru.knightfrank.com

Маркетинг и PR

Мария Данилина
Директор, Россия и СНГ
maria.danilina@ru.knightfrank.com

Исследования рынка

Ольга Ясько
Директор, Россия и СНГ
olga.yasko@ru.knightfrank.com

Санкт-Петербург

Николай Пашков
Генеральный директор
nikolai.pashkov@ru.knightfrank.com

Основанная в Лондоне более века назад компания Knight Frank является признанным лидером на международном рынке недвижимости. Вместе со своим стратегическим партнером, компанией Newmark, Knight Frank располагает сетью из более чем 370 офисов в 48 странах мира и насчитывает 13 700 специалистов.

Вот уже 117 лет Knight Frank остается символом профессионализма для десятков тысяч клиентов во всем мире. За 17 лет работы в России Knight Frank стала одной из ведущих компаний на рынках офисной, складской, торговой и жилой недвижимости. Только в России нашими услугами воспользовались более 500 крупных российских и международных компаний.

Этот и другие обзоры Knight Frank размещены на сайте www.knightfrank.ru

МОСКВА

115054,
ул. Валовая, д. 26
БЦ Lighthouse

Тел.: +7 (495) 981 0000
Факс: +7 (495) 981 0011

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

191025,
ул. Маяковского, д. 3Б
БЦ Alia Tempora

Тел.: +7 (812) 363 2222
Факс: +7 (812) 363 2223

© Knight Frank 2014